

Q4

Bokslutskommuniké januari - december 2023
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI - DECEMBER 2023

OKT-DEC 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 116,1 Mkr (105,0)
- Driftsöverskottet uppgick till 76,5 Mkr (64,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till -38,1 Mkr (-13,1)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -18,5 Mkr (-303,7)
- Resultat efter skatt uppgick till -165,7 Mkr (-274,3) och resultat per stamaktie uppgick till -2,17 kr (-3,40)

JAN-DEC 2023

- Hyresintäkterna ökade till 443,6 Mkr (374,7)
- Driftsöverskottet uppgick till 304,1 Mkr (243,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till -18,8 Mkr (127,6)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -500,4 Mkr (1,5)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -536,9 Mkr (159,1) och resultat per stamaktie uppgick till -7,17 kr (1,08)
- Totalt antal bostäder i förvaltning uppgick vid periodens slut till 5 159 (5 012)
- Styrelsen avser föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas per stamaktie (0,15 kr). Styrelsen avser föreslå årsstämman att utdelning till preferensaktieägare lämnas i enlighet med bolagsordningen, vilket innebär kvartalsvis utdelning om 5,00 kr per preferensaktie (sammanlagt 20,00 kr per år).

Antal bostäder i fastighets- och projektportfölj

9 030 st

Fastighetsvärde

9 125 Mkr

NRV (substansvärde) hänförligt till stamaktieägare

1 707 Mkr

	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
NYCKELTAL, MKR				
Hyresintäkter	116,1	105,0	443,6	374,7
Driftsöverskott	76,5	64,6	304,1	243,0
Förvaltningsresultat	-38,1	-13,1	-18,8	127,6
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-18,5	-303,7	-500,4	1,5
Resultat efter skatt	-165,7	-274,3	-536,9	159,1
Antal bostäder i förvaltning	5 159	5 012	5 159	5 012
Antal bostäder i produktion	253	1 348	253	1 348
Antal bostäder i projekt	3 618	3 517	3 618	3 517
Totalt antal bostäder	9 030	9 877	9 030	9 877
Belåningsgrad netto, %	66,4	63,8	66,4	63,8
Räntetäckningsgrad 12 mån, ggr	-	-	1,5	1,8
NRV (långsiktigt substansvärde)	2 675,7	3 383,5	2 675,7	3 383,5
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 706,9	2 414,3	1 706,9	2 414,3
NRV per stamaktie, kr	19,88	28,12	19,88	28,12
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-29,3	0,7

Antal tillförda bostäder i förvaltning, netto (senaste 12 mån)

1 47 st

Hyresvärde fastigheter under förvaltning

475 Mkr

Förändring driftsöverskott 12 mån sedan föregående år

25 %

HÄNDELSE

K2A lanserade ett uppdaterat grönt finansiellt ramverk samt ett uppdaterat ramverk för gröna aktier. De nya ramverken innebär högre hållbarhetskrav och en tydligare koppling till EU:s gröna taxonomi än tidigare.

Infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson (KD) besökte K2A:s studentbostäder i Barkarbystaden i Järfälla. Ministern träffade studenter som tack vare bygget av nya studentbostäder kunnat flytta till Stockholmsregionen för att studera och fick även se konkreta exempel på K2A:s prisbelönta hållbarhetsarbete.

K2A ingick avtal med Akademiska Hus som innebär att K2A tar över uthyrning och förvaltning av 199 studentbostäder i Luleå.

K2A återbetalade obligationslån om 400 Mkr, finansierat med egna likvida medel.

De första hyresgästerna flyttade in i K2A:s nybyggda plusenergihus Generatorn i Linköping. Huset består av 90 studentbostäder och 22 trygghetsboenden.

- Två markanvisningar erhöles för 120 hyresbostäder på Tellusborgsvägen i Midsommarkransen i Stockholm.
- K2A ingick avtal om att avyttra fastigheten Umeå Äppellunden 1, med ett underliggande fastighetsvärde om 135,7 Mkr. Fastigheten frånträdde den 19 december 2023.

Q1

26/1

17/2

15/3

Q2

24/5

28/6

Q3

28/8

30/8

1/9

Q4

17/10

1/11

2024

24/1

K2A lanserade Den gröna fastighetspodden, en egen podd med fokus på vad som är aktuellt i bolaget och på fastighetsmarknaden generellt.

- K2A ingick avtal om att avyttra sex fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 1 095 Mkr. Fyra fastigheter frånträdde den 31 maj 2023 och två fastigheter den 1 december 2023. Sammantaget förstärktes K2A:s likviditet med 400 Mkr.
- K2A ingick avtal om att avyttra fyra fastigheter i Växjö med ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr. Fastigheterna frånträdde den 30 juni 2023. Sammantaget förstärktes K2A:s likviditet med 235 Mkr.
- Region Gotland tog beslut om att ta fram en ny detaljplan, som innebär att K2A får möjlighet att bygga fler permanenta studentbostäder i Visby.

K2A anordnade Almedalens grönaste scen för bostadsdebatt under politikerveckan i Visby.

Vid terminsstart var 99,8 procent av K2A:s studentbostäder uthyrda.

GRESB, världens största hållbarhetsrankning för fastighetsbolag, gav K2A fem av fem möjliga stjärnor. K2A placerade sig på andra plats bland världens samtliga börsnoterade bostadsbolag.

K2A meddelade att samtliga av bolagets fastigheter är klimatriskinventerade.

K2A:s nybyggda plusenergihus Generatorn i Linköping vann Studentbostadspriset 2023. Efter att ha varit nominerade alla tre år som priset funnits blev det tredje gången gillt för K2A.



Vd-ord

2022 var ett av de mest omskakande åren på länge och globalt sett har 2023 inte varit mycket ljusare. Den omvärldskris som utlöstes för två år sedan har snarast eskalerat och säkerhetsläget i världen är osäkrare än på länge. Människor och marknader i Europa påverkas direkt av krig både på och i anslutning till vår kontinent.

På K2A etablerade vi tidigt en plan för att anpassa oss till de förändrade marknadsförutsättningarna och vi har de senaste två åren hållit oss till planen på alla nivåer. Tillsammans med det arbete vi genomför under 2024 gör det att jag ser med tillförsikt på framtiden.

Den viktigaste pusselbiten i vår plan är de försäljningar vi genomfört för att stärka balansräkning, finansiella nyckeltal och kassaflöde samt för att frigöra kapital för framtida investeringar. Under december månad sålde vi vår elfte fastighet under 2023, Äppellunden i Umeå. Försäljningen bekräftar det mönster vi sett från tidigare försäljningar: När tiderna är sämre blir marknadens kvalitetskrav tydligare. Det som prioriteras är moderna miljöcertifierade bostäder av hög kvalitet i bra lägen på tillväxtorter – vilket är precis vad K2A:s fastighetsportfölj består av.

I pressmeddelandet som skickades i samband med försäljningen i Umeå meddelade vi att det underliggande fastighetsvärdet, 135,7 miljoner kronor, motsvarade 99,8 procent av bokfört värde per senaste delårsrapport. Det fick branschtidningen Fastighetsvärlden att skriva en artikel med rubriken ”Tydligt K2A säljer för 135 miljoner”.

Fastighetsvärlden konstaterade att ”säljer nära bokfört värde” blivit en populär formulering bland många säljande bolag i samband med transaktioner, men att K2A går mot strömmen och anger det förhållandet i exakta tal. Det gjorde vi även vid våra tidigare försäljningar och det är naturligtvis ingen slump. Jag är övertygad om att i dessa tider är tydlighet särskilt viktigt. Framför allt för att visa transparens gentemot marknaden så att den kan utvärdera K2A på ett bra sätt, men också för att bidra med information till en bredare marknadsanalys och dämpa den osäkerhet som många upplever kring fastighetsmarknaden och som inte gynnar någon fastighetsägare.

För ett par veckor sedan utsåg juryn till Studentbostadspriset K2A:s studentboende Generatoren i Linköping till 2023 års bästa nya studentboende. Det är tredje gången som priset delas ut och K2A har som enda bolag varit nominerat varje år, men de tidigare två åren har vi fallit på mållinjen. Att vi gång på gång lyfts fram för kvaliteten på våra bostäder är naturligtvis hedrande, men det är framför allt viktigt ur ett affärsmässigt perspektiv eftersom det visar att vi levererar det kunderna efterfrågar.



Under de tio år vi byggt yteffektiva lägenheter i trä har vi löpande jobbat med att förbättra utformningen av lägenheterna, genom att göra anpassningar utifrån resultatet av kundundersökningar och dialog med våra målgrupper. Målet är att skapa en högkvalitativ produkt som möjliggör starka hyresintäkter. Att bostäderna utses till Sveriges bästa är ett tecken på att vi lyckats. Ett annat tecken är att vi trots en stor mängd nyproduktion levererar en hög uthyrningsgrad. Inför terminsstart i höstas var 99,8 procent av våra studentbostäder uthyrda och samlat över året var vår ekonomiska uthyrningsgrad för hela beståndet 97,3 procent.

På den nu avyttrade fastigheten Äppellunden i Umeå slog vi nytt rekord för kortast tid från publicering till sista avtal tecknades. På två och en halv vecka var alla 83 hyreskontrakt påskrivna och hyresgästerna redo för inflytt. Att vi kan jobba så effektivt är ett resultat av många års arbete för att etablera en smidig digital uthyrningsprocess kombinerat med en rejäl egen bostadskö, som idag rymmer över 125 000 köande.

K2A har under fjärde kvartalet refinansierat och utökat banklån om cirka 490 Mkr med en kapitalbindning på tre år. Lånen har räntesäkrats i fem år. Andelen räntesäkrade lån, byggnadskreditiv exkluderade, uppgick per 31 december 2023 till 93 procent. Operativt blev 2023 ett nytt rekordår för K2A. Driftsöverskottet uppgick till 304 miljoner, en ökning med 25 procent jämfört med 2022. Vårt förvaltningsresultat, justerat för värdeförändringar, landade på 57,2 miljoner, jämfört med 55,4 miljoner året innan. Det finns all anledning att anta att driftsöverskott och förvaltningsresultat kommer att bli ännu bättre under 2024.

När vi kliver in i 2024 ser vi att den plan vi la fast tidigt under krisen fortfarande håller. Och vi kommer fortsätta att hålla oss till den. Det betyder sannolikt ytterligare försäljningar under första halvan av året, för att stärka balansräkningen och frigöra kapital för att förverkliga de möjligheter till värdeskapande som rymms inom vår byggrättsportfölj.

Det projekt som ligger först i tur är vårt projekt med 250 student- och forskarlägenheter, en förskola och en idrottshall i Slakthusområdet. Idrottshallen kommer att hyras långsiktigt av Stockholms stad och jag vågar påstå att studentlägenheterna sannolikt kommer att bli bland de mest attraktiva i landet. Jag ser att förutsättningarna för en byggstart i Slakthusområdet under 2024 är mycket goda. Under sista kvartalet 2023 och början av 2024 har vi även inlett detaljplanearbetet i våra projekt i Rågsved och Midsommarkransen i södra Stockholm. Två markanvisningar som tydligt visar det förtroende som Stockholms stad har för K2A som samarbetspartner i utvecklingen av Stockholm. Vårt att notera är också att dessa projekt inte avser investeringar idag, utan byggstart är planerad till 2027.

Det är fokus på Stockholm som gäller för K2A framåt. Detta tack vare kombinationen av att det är här som möjligheterna till värdeutveckling på svensk fastighetsutveckling är som störst och att det är här som K2A har en majoritet av sina 3 498 byggrätter. Med vetskapen om detta och om att vi hittills följt vår plan för de här utmanande åren på ett framgångsrikt sätt ser jag fram emot ett ljusare 2024.

Johan Knaust, vd



DETTA ÄR K2A

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresrätter för alla typer av boenden. Bolaget utvecklar och erbjuder moderna, funktionella bostäder med effektiv kundnära förvaltning.

Affärsidé

K2A ska äga, utveckla och långsiktigt förvalta hyresrätter och samhällsfastigheter i Stockholm, Mälardalen och på ett antal universitets- och högskoleorter i Sverige.

Mål

Övergripande mål

K2A ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Hållbarhetsmål

- K2A skall vara klimatpositivt 2027.
- K2A skall vara det mest hållbara fastighetsbolaget.
- Alla K2A:s förvaltningsfastigheter skall vara certifierade samt klimatriskinventerade.
- K2A:s kunder ska uppleva en högre trivsel i sitt boende än genomsnittet i Sverige.

Finansiella mål

- Driftsöverskottet ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 25 procent per år.
- NRV (substansvärde) hänförligt till stamaktieägare ska, i genomsnitt under åren 2019 till och med 2025, öka med minst 20 procent per år.

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte överstiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska långsiktigt inte understiga 1,5 gånger.

Utdelningspolicy

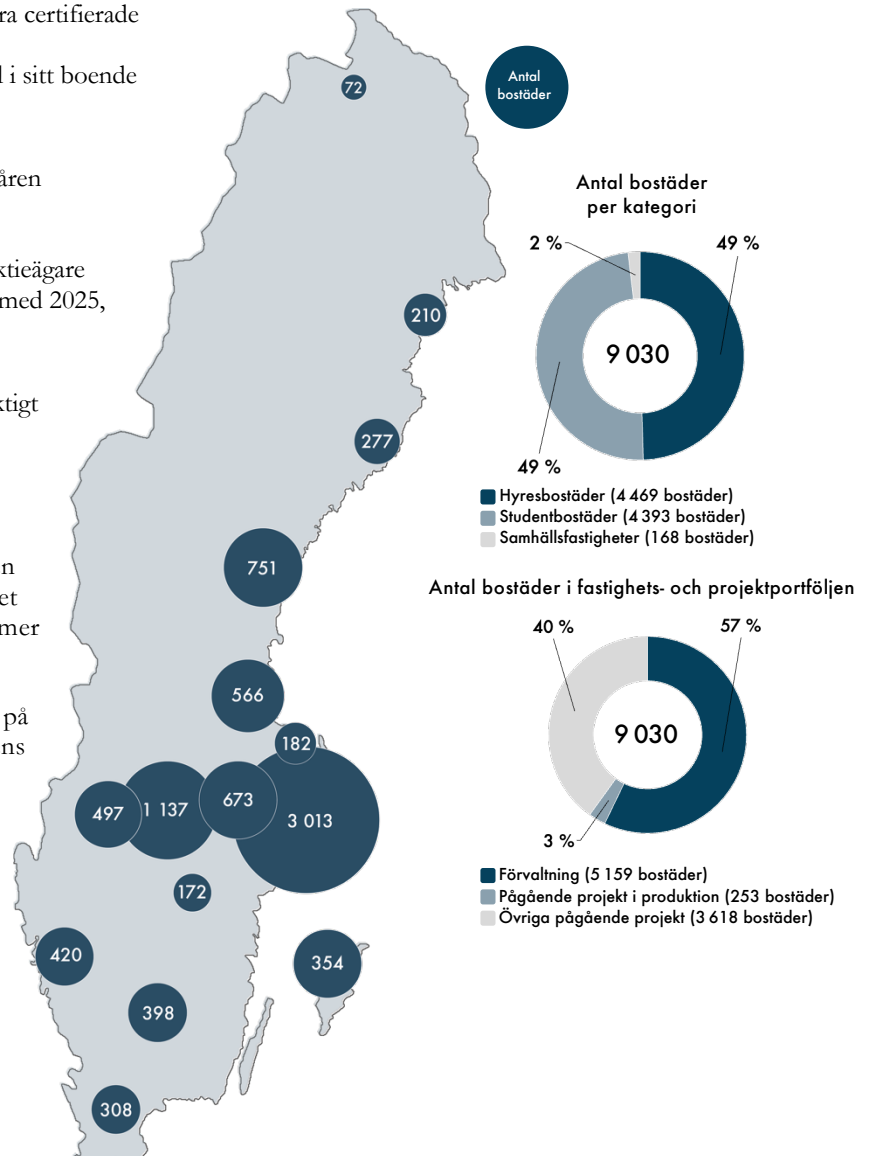
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst en tredjedel av det genomsnittliga årliga resultatet för de tre senaste räkenskapsåren. K2A kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

För att uppnå sina mål ska K2A

- Fokusera på Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter samt identifiera förvärvsmöjligheter och erhålla markanvisning för nyproduktion av hyresrätter.
- Fokusera på bra boendelägen, campusnära studentbostäder och samhällsfastigheter med låg motparts- och/eller rörelserisk.
- Fokusera på nyproduktion av kvalitativa, yteffektiva och funktionella hyresrätter lämpade för industriellt producerade byggnadsvolymer.
- Utveckla bostäder i egen regi.

Fastighets- och projektportfölj

K2A:s verksamhet är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen samt ett antal utvalda universitets- och högskoleorter. Fastighets- och projektportföljen uppgår till 9 030 bostäder, varav 5 159 bostäder i förvaltning, och ett totalt fastighetsvärde per balansdagen om 9 125 Mkr.



HÅLLBARHET

Värdekedja med låg klimatpåverkan

Med fokus på en hållbar planet, rationell produktion och klimateffektivt boende har K2A valt att utveckla bostäder i närproducerat och certifierat svenskt trä som huvudsakligt byggmaterial. K2A bygger för att långsiktigt äga och förvalta sina fastigheter. Det gör det ekonomiskt rationellt att prioritera utrustning och material av hög kvalitet som har lång livslängd och är möjligt att återvinna eller återanvända. Byggnaderna är Svanenmärkta, vilket ger hyresgästerna ett högkvalitativt boende med miljö- och hälsoriktiga, medvetna materialval. I enlighet med K2A:s hållbarhetsstrategi utvecklas och byggs bostäderna med optimerad klimat- och energiprestanda, förutsättningar för hållbara livsstilar samt en bibehållen eller ökad biologisk mångfald. Bolaget arbetar proaktivt och klimatanpassar ny- och ombyggnationer för framtida klimatscenarier och säkerställer att det befintliga fastighetsbeståndet är rustat för framtida klimatutmaningar. I de bostadsprojekt som utvecklas i egen regi monteras solceller på taken med målet att bli självförsörjande på fastighetsel. På flera orter har K2A en bilpool med elbilar enligt det egna konceptet BoBil, vilket är exklusivt för bolagets hyresgäster. Inslag som digitala anslagstavlor i husentréer med realtidsuppdaterade buss- och tågtidtabeller främjar ett klimateffektivt resande. För att underlätta vardagspusslet för hyresgästerna och minska behovet av enskilda bilresor för att handla har kylboxar, dit matkassar kan levereras, installerats i ett antal hus.

Färdplan klimatpositivt K2A 2027

K2A:s styrelse godkände under 2023 *Färdplan för klimatpositivt K2A 2027*. Klimatmål har delats upp mellan olika enheter på bolaget och nu fortsätter arbetet med bland annat analys av data, fortsatt intern förankring och optimering av verksamhetens prestanda. Bolagets hållbarhetspolicy har uppdaterats med hänsyn till färdplanen, en ny rutin med en koldioxidbudget för varje nyproduktionsprojekt har införts och ett samarbete har inletts med Myrspoven för att ytterligare optimera bolagets energianvändning med hjälp av AI.

Näst bäst på världens börser enligt GRESB

K2A erhöll under 2023 högsta möjliga betyg, fem av fem stjärnor i GRESB, världens största hållbarhetsrankning för fastighetsbolag. Rankningen uppdateras årligen och K2A placerade sig, med 90 av 100 poäng, på andra plats bland samtliga börsnoterade bostadsbolag i jämförelsen.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) är ett benchmarkingverktyg som ur ett investerarperspektiv mäter och utvärderar hållbarhetsarbete inom fastighetsbolag. Det används av mer än 170 institutionella och finansiella investerare och omfattar cirka 1 800 fastighetsbolag och fonder från över 70 länder. Utvärderingen går igenom ett stort antal hållbarhetsaspekter kopplade till bland annat miljö, social hållbarhet, styrning och uppföljning.

100 procent klimatriskinventerat bestånd

Under 2023 genomfördes en kompletterande klimatriskinventering av K2A:s bestånds utsatthet för framtidens klimatförändringar. Inventeringen utfördes av Sweco och är förenlig med steg 1 i EU-Taxonomin. Inventeringen hjälper bolaget att prioritera objekt för vidare arbete med klimatanpassning och innebär att 100 procent av K2A:s bestånd nu är klimatriskinventerat.

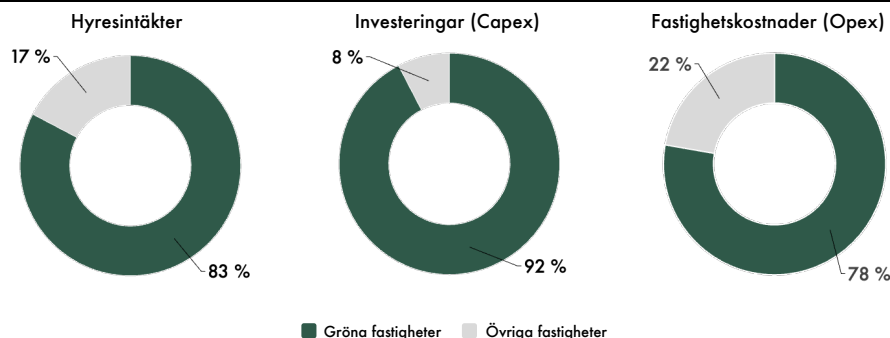
Förnyelse av Nasdaq Green Equity Designation

K2A förnyade under 2023 sin Nasdaq Green Equity Designation-stämpel. 70 procent av bolagets omsättning, respektive 80 procent av bolagets investeringar, klassades som gröna. Den samlade bedömningen ger K2A:s miljöstyrning betyget Excellent – det högsta betyget.

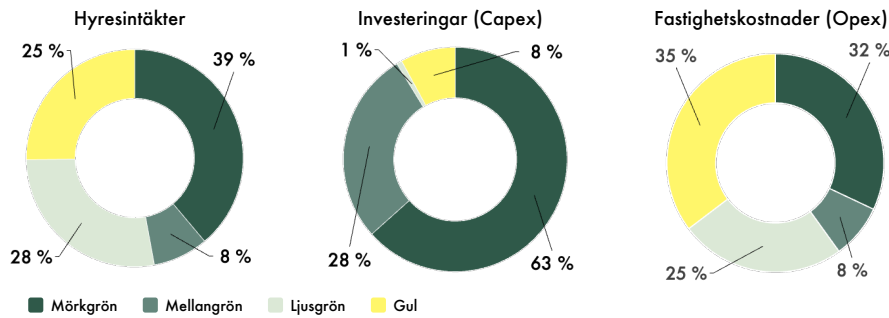
UPPFÖLJNING GRÖNA RAMVERK

GRÖNT RAMVERK FÖR AKTIER, JAN-DEC 2023

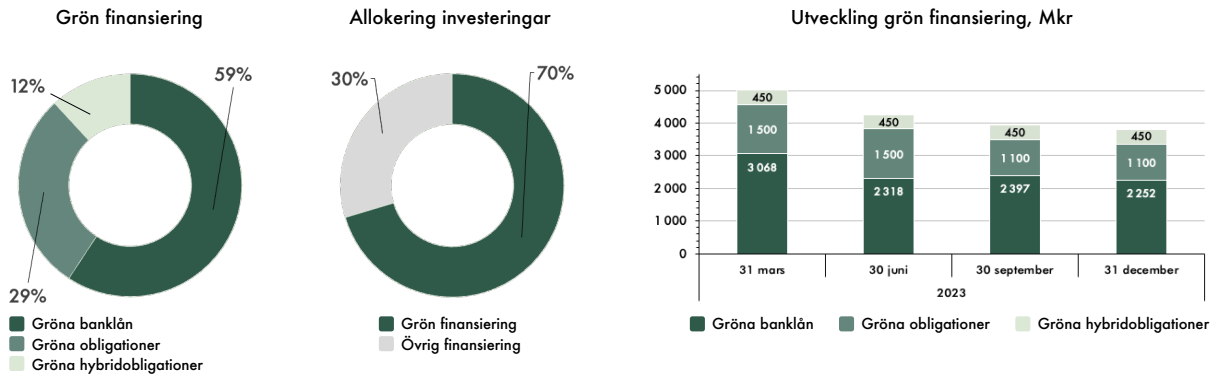
Fördelning enligt definition i grönt ramverk för aktier



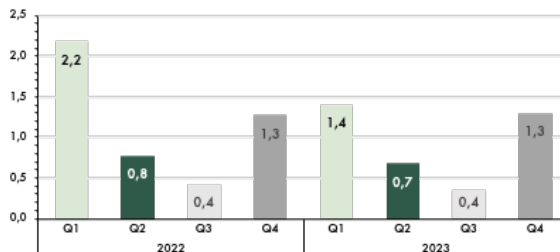
Fördelning av klassificering på fastigheter enligt CICERO Shades of Green



GRÖNT RAMVERK FÖR FINANSIERING



ENERGIEFFEKTIVITET

CO₂e-utsläpp, kg per kvm (scope 1-3¹)

År		Totala CO ₂ e-utsläpp		Energianvändning,
		ton	kg/kvm	kWh/kvm ²
2022	Q1	465,4	2,2	39,0
	Q2	178,9	0,8	15,6
	Q3	104,2	0,4	10,5
	Q4	320,7	1,3	30,9
2023	Q1	348,4	1,4	31,5
	Q2	187,7	0,7	14,4
	Q3	84,6	0,4	11,3
	Q4	342,3	1,3	25,9

- 1) Scope 1 avser verksamhetens direkta utsläpp från källor såsom tjänstebilar och egna värme pannor. Scope 2 avser verksamhetens indirekta utsläpp från köpt energi. Scope 3 avser verksamhetens övriga indirekta utsläpp från källor som exempelvis tjänsteresor. I scope 3 ingår ej hyresgäster och nyproduktionsaktiviteter på kvartalsbasis. För komplett utfall i scope 3, se den senaste årsredovisningen.
- 2) Från Q1 2023 redovisas energistatistik med normalårskorrigerad fjärrvärme. Historisk energistatistik har uppdaterats enligt samma princip.

GRÖNA BYGGNADER

Miljöcertifiering och nivå	Certifierade förvaltningsobjekt, byggnad			Pågående projekt	Totalt
	Certifierade	Pågående	Totalt		
Svanen	32	2	34	37	71
Miljöbyggnad nybyggnad					
- Silver	9	-	9	-	9
Miljöbyggnad iDrift					
- Silver	15	39	54	-	54
- Brons	40	-	40	-	40
Passivhus/annan	3	-	3	-	3
Summa	99	41	140	37	177

Exempel på gröna byggnader - Sundsvall Västern

På Västern i Sundsvall har K2A 238 studentlägenheter, belägna intill Mittuniversitetets campus. Här har de boende tillgång till bland annat studentkafé och elbilspool i direkt anslutning till fastigheten.

Projektet är producerat i svenskt certifierat trä och ska miljömärkas enligt Svanen.



FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ

K2A:s verksamhet med förvaltningsobjekt och projekt är koncentrerad till Stockholm, Mälardalen och ett antal utvalda universitets- och högskoleorter.

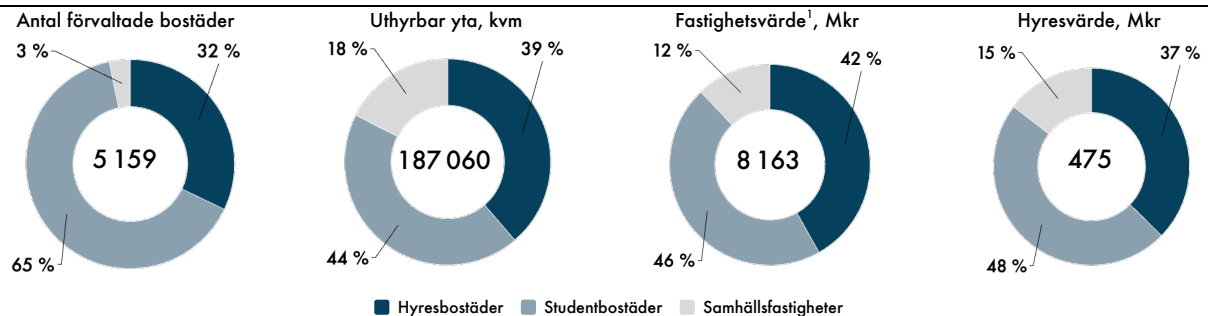
Förvaltningsobjekten består av totalt 5 159 bostäder och en uthyrbar yta om 187 060 kvm, varav 161 732 kvm avser bostäder.

Förvaltningsobjekt per bokslutsdagen

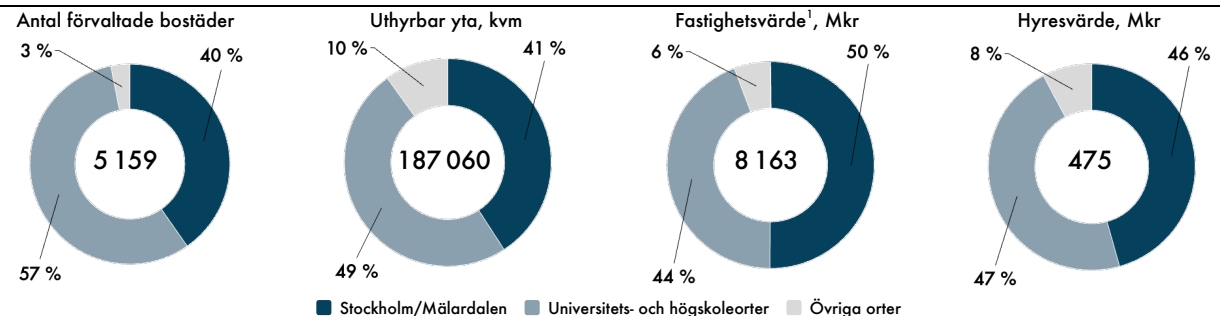
Förvaltningsobjekt uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Hysesbostäder	1 657	69 295	3 077	3 416	47 197	177	2 451	41	560	134	1 851
Studentbostäder	3 334	76 515	5 401	3 761	45 912	228	2 789	53	650	169	2 061
Samhällsfastigheter	168	15 922	16 850	987	30 111	69	2 119	10	300	60	1 819
Summa/genomsnitt	5 159	161 732	25 328	8 163	43 641	475	2 541	104	554	362	1 937

Förvaltningsobjekt uppdelat geografiskt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Mälardalen	2 078	70 503	5 885	4 091	53 561	217	2 841	42	547	172	2 248
Universitets- och högskoleorter	2 923	80 785	11 293	3 605	39 153	222	2 406	55	599	161	1 745
Övriga orter	158	10 444	8 150	467	25 116	37	1 977	7	359	30	1 609
Summa/genomsnitt	5 159	161 732	25 328	8 163	43 641	475	2 541	104	554	362	1 937

Förvaltningsobjekt per kategori



Förvaltningsobjekt per kategori



1) Fastighetsvärdet avser förvaltningsobjekt. Totalt värde för samtliga förvaltningsfastigheter, det vill säga inklusive verkligt värde av pågående projekt, uppgick per balansdagen till 9 125 Mkr. Skillnaden mellan angivet fastighetsvärde i denna tabell och uppgift om verkligt värde per balansdagen för segmentet förvaltningsobjekt i not 2 förklaras i all väsentlighet av effekten av IFRS 16 och angivet värde för tomträtter samt hyreskontrakt och inventarier som per balansdagen sammanlagt uppgick till 204,9 Mkr.

Information om förvaltningsobjekt och pågående projekt i denna rapport är baserad på bedömningar och antaganden avseende ekonomisk uthyrningsgrad, storlek, inriktning och omfattning av pågående projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Uppgifter om hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar och avser helår. Fastighetskostnader inkluderar inte kostnader för fastighetsadministration. Antaganden om ekonomisk uthyrningsgrad avser långsiktig vakans rensat från projektvakans och tillfällig initial vakans under inflyttningsperiod i samband med färdigställande. Uppgifter om fastighetsvärde avser verkligt värde per balansdagen. Bedömningarna och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av pågående projekt är en osäkerhetsfaktor.

FÖRVALTNINGSOBJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Förvaltningsobjekt	Kommun	Kategori ¹	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Per 2023-01-01						
Hyresbostäder		H		75 393	1 629	176,6
Studentbostäder		St		77 873	3 216	217,0
Samhällsfastigheter		Sa		31 501	162	65,2
Framtida projektfastigheter		Fp		2 416	5	5,1
Summa				187 184	5 012	463,8
Adderade 2023						
Justeringar 2023 (förvaltningsobjekt ägda 2022)				275	1	—
Bredsand förskola	Enköping	Sa	1, 2023	880	—	2,5
LSS Oxelösund 2	Oxelösund	Sa	2, 2023	455	6	1,8
Sirenen	Lund	H	2, 2023	3 580	98	8,3
Skrinet	Luleå	H	2, 2023	4 660	95	8,8
Galaxen	Västerås	H	2, 2023	6 784	155	17,0
Äppellunden	Umeå	H	2, 2023	3 852	83	7,4
Diskus	Växjö	H	3, 2023	6 949	185	18,8
Generatör	Linköping	St, Sa	3, 2023	3 169	112	9,9
Spiran	Luleå	H	4, 2023	5 424	115	10,6
Summa				36 028	850	84,9
Avyttrade 2023						
2023 Q2 - Havsmannen	Västerås	H	1, 2019	-5 076	-114	-14,2
2023 Q2 - Hinderbanan etapp 2	Gävle	H	2, 2021	-4 440	-107	-8,9
2023 Q2 - Brynäs 19:20	Gävle	H	3, 2021	-4 847	-138	-11,0
2023 Q2 - Ekologen	Växjö	H	2018	-5 332	-75	-9,1
2023 Q2 - Soluppgången	Växjö	H	1, 2022	-4 816	-60	-9,0
2023 Q2 - Skärvet 11	Växjö	H	1, 2022	-3 664	-56	-6,4
2023 Q2 - Biologen	Växjö	H	2, 2022	-4 124	-70	-7,4
2023 Q4 - Äppellunden	Umeå	H	2, 2023	-3 852	-83	-7,4
Summa				-36 151	-703	-73,5
Totalt per balansdagen				187 060	5 159	475,3

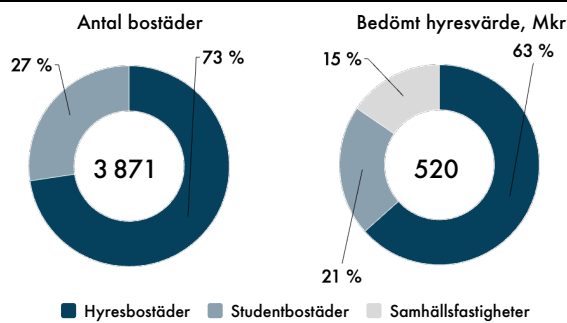
1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder, Fp=Framtida projektfastigheter



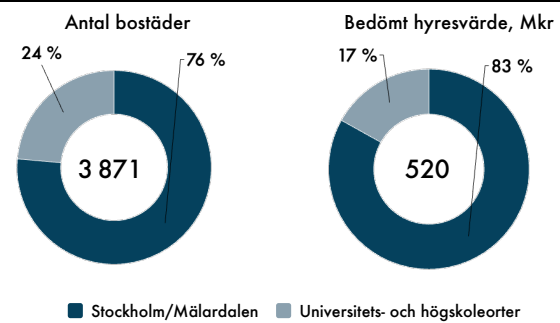
Skogsbacken (Enköping)

PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori

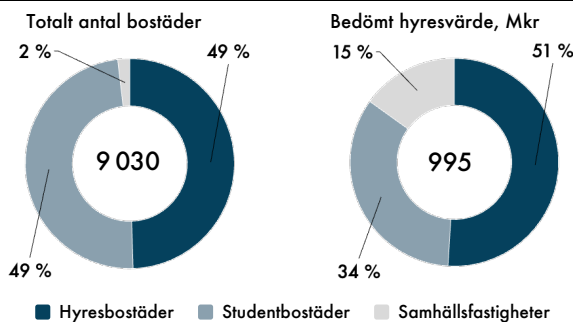


Uppdelat geografiskt

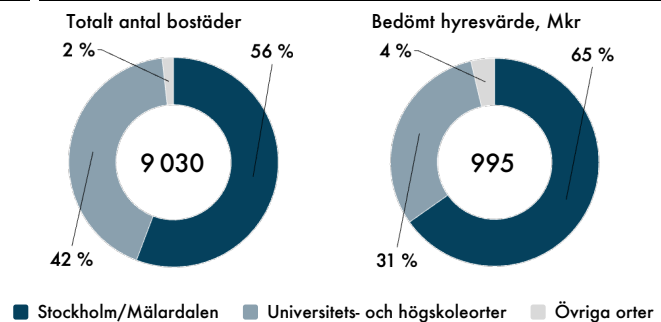


TOTAL FASTIGHETS- OCH PROJEKTPORTFÖLJ PER BOKSLUTSDAGEN

Per kategori



Uppdelat geografiskt

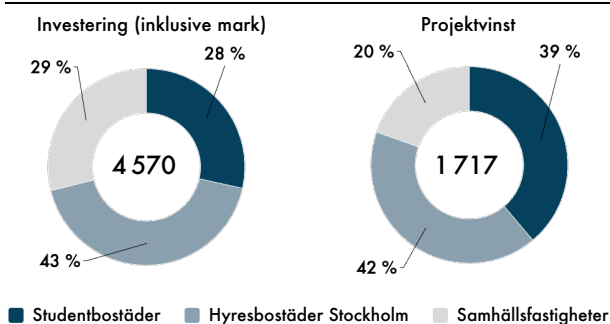


PÅGÅENDE PROJEKTUTVECKLING I PRIORITERADE OMRÅDEN

Som en följd av ökade produktionskostnader har K2A identifierat prioriterade områden där lönsamheten fortfarande bedöms så god att produktionsstart kan motiveras. Nedan tabell visar pågående projekt i dessa områden uppdelat i kategorier. De projekt som är med i tabellen nedan motsvarar övriga pågående projekt i prioriterade områden i tabellen på nästa sida. Tabellen nedan avviker med 74 tillfälligt uppförda bostäder på fastigheten Gotland Visby Korpralen 1.

Uppdelat per kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm			Hyresvärde		Fastighetsvärde vid färdigställande		Investering, Mkr	Projektvinst	
		Bostäder	Lokaler	Totalt	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	%
Studentbostäder	973	22 611	755	23 366	95	4 066	1 968	84 225	1 301	667	51
Hyresbostäder Stockholm	1 022	35 418	1 855	37 273	121	3 245	2 663	71 446	1 949	714	37
Samhällsfastigheter	-	-	26 480	26 480	80	3 036	1 656	62 537	1 320	336	25
Summa/genomsnitt	1 995	58 029	29 090	87 119	296	3 402	6 287	72 165	4 570	1 717	38

Fördelning per kategori, Mkr



PÅGÅENDE PROJEKT PER BOKSLUTSDAGEN

Pågående projekt i produktion	Kommun	Kategori ¹	Status ²	Byggstart	Färdigställt	Total yta, kvm	Antal bostäder	Hyresvärde, Mkr
Planeten	Västerås	H		2, 2021	1, 2024	2 463	62	5,2
Magasinet	Norrtälje	H		1, 2022	1, 2024	10 785	191	23,1
Summa						13 248	253	28,3
Övriga pågående projekt i prioriterade områden								
Perrongen	Stockholm	St	6	2024	2026	6 562	247	
Slakthus förskola	Stockholm	Sa	6	2024	2026	1 230	—	
Slakthushallen	Stockholm	Sa	6	2024	2026	2 130	—	
Trätornet	Stockholm	H	5	2025	2027	4 170	115	
Stinsen	Nynäshamn	H	3	2025	2027	6 414	180	
Havet	Örebro	St	6	2025	2027	1 024	36	
Korpralen	Gotland	St	2	2025	2027	1 672	76	
Åkroken	Sundsvall	St	6	2025	2027	1 892	86	
Sandstugan	Stockholm	H	3	2026	2028	4 149	120	
Kärnhuset	Stockholm	St	5	2026	2028	1 958	89	
Timmerfallet	Stockholm	St	2	2026	2028	4 400	200	
Juliana	Västerås	St	6	2026	2028	990	45	
Skogsliden	Stockholm	H	5	2027	2029	3 425	92	
Verkstan	Stockholm	H	1	2027	2029	2 780	80	
Båtvarvet	Stockholm	H	1	2027	2029	3 400	95	
Majelden	Stockholm	St	2	2027	2029	1 100	40	
Nyborg	Stockholm	St	2	2027	2029	2 140	80	
Imperiet	Stockholm	H	2	2027	2030	7 000	188	
Ateljén	Stockholm	H	2	2030	2032	5 935	152	
Summa						62 371	1 921	
Övriga pågående projekt								
Baronen	Sundsvall	H	6	2026	2028	7 071	187	
Förseglet	Västerås	H	6	2026	2028	5 420	145	
Brinken, etapp 1	Borås	H	4	2026	2028	7 639	201	
Ekersvägen	Örebro	H	3	2026	2028	10 500	240	
Harklövern, etapp 2	Karlstad	H	6	2026	2028	3 128	81	
Lugnet	Sundsvall	H	6	2027	2029	2 558	70	
Brinken, etapp 2	Borås	H	2	2028	2030	9 894	213	
Summa						46 210	1 137	
Total						121 829	3 311	
Samägda projekt, antal bostäder, yta samt hyresvärde hänförligt till K2A								
Viby 19:3	Upplands-Bro	H	6	2024	2030	23 520	400	
Ångpannan (prioriterat projekt)	Västerås	Sa	6	2024	2027	23 150	—	
Torget	Uppsala	St	4	2025	2027	7 850	160	
Summa						54 520	560	
Totalt per balansdagen						176 349	3 871	

1) Sa=Samhällsfastigheter, St=Studentbostäder, H=Hyresbostäder.

2) Beroende på vilken fas respektive detaljplan befinner sig i beaktar K2A en andel av byggrätternas bedömda verkliga värde vid fastställd detaljplan.
1 = Planbesked (25%), 2 = Start-PM (50%), 3 = Planprogram (50%), 4 = Plansamråd (75%), 5 = Utställning (75%), 6 = Detaljplan fastställd (100%).

INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSVERKSAMHET

I syfte att ge en bild av K2A:s framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå har en tabell upprättats. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsobjekt (inklusive avtalade men ej tillträdde förvärv) samt intjäningsförmågan från pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett.

Antaganden

Hyresvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjänning framgår av avsnittet "Fastighets- och projektportfölj" i delårsrapporten.

Hyresvärde och fastighetskostnader är bedömningar på helårsbasis. Med vakans avses ett antagande om långsiktig vakansgrad.

Intjäningsförmågan avser förvaltningsverksamhet vilket inkluderar förvaltningsobjekt (inklusive avtalade men ej tillträdde förvärv) samt pågående projekt i produktion. Projekt, vilka inte byggstartats, ingår ej. Av den anledningen ingår endast bedömda centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltningsverksamhet. Centrala kostnader hänförliga till projektutveckling har således exkluderats. Tillkommande investeringar avser bedömningar av totala produktionskostnader, för de förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjänning, reducerat med den upparbetade andel som K2A investerat fram till och med balansdagen. Tillkommande investeringar för förvärvade men ej tillträdde förvaltningsobjekt baseras på köpeskilling.

För mer information se avsnittet "Fastighets- och projektportfölj" i delårsrapporten.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA PER BOKSLUTSDAGEN

Mkr	Förvaltnings- objekt	Förvärvade, ej tillträdde förvaltnings- objekt	Pågående projekt i produktion	Gemensamt koncern	Summa
Hyresvärde	475,3	-	28,3		503,6
Vakans	-9,3	-	-0,4		-9,7
Hyresintäkter	466,0	-	28,0		493,9
Summa fastighetskostnader inklusive bolagsadministration	-125,8	-	-7,0		-132,8
Driftsöverskott	340,2	-	20,9		361,1
Central administration fastighetsförvaltning				-18,5	-18,5
Räntenetto					-213,8
Förvaltningsresultat					128,8
Tillkommande investeringar	40,6	-	344,2		384,8

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet och dess påverkan på koncernens intjäningsförmåga. Den teoretiska resultateffekten på förvaltningsresultatet har beräknats utifrån förändring av en av nedan redovisade faktorer åt gången:

	Förändring	Effekt på förvaltningsresultat, Mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 24,7
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 5,0
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 13,3
Räntenivå	+/- 1 procentenhet	-/+ 26,4

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Not	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter		116,1	105,0	443,6	374,7
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader		-25,8	-28,0	-91,7	-88,4
Underhåll		-5,9	-5,0	-14,4	-14,8
Fastighetsskatt		-1,6	-1,5	-4,1	-3,9
Avskrivningar		-0,4	-0,4	-1,6	-1,1
Fastighetsadministration		-6,0	-5,6	-27,8	-23,4
Summa fastighetskostnader		-39,6	-40,4	-139,5	-131,7
Driftsöverskott		76,5	64,6	304,1	243,0
Central administration, fastighetsförvaltning		-3,3	-2,3	-15,5	-16,3
Central administration, projektutveckling		-17,1	-4,3	-43,6	-42,7
Resultat från joint ventures		-44,9	-34,4	-76,0	71,8
- varav förvaltningsresultat		-0,2	-0,3	0,0	-0,4
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter		-44,7	-34,1	-76,0	72,2
Räntenetto		-49,2	-36,7	-187,9	-128,1
Förvaltningsresultat		-38,1	-13,1	-18,8	127,6
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	2	-7,6	-303,6	-471,0	3,5
Förvaltningsfastigheter, realiserade		-11,0	-0,1	-29,4	-2,0
Andelar i andra bolag		-	-	-	-7,8
Derivat		-115,5	-5,9	-122,8	92,9
Resultat före skatt		-172,1	-322,7	-642,0	214,3
Aktuell skatt		-0,0	0,0	-0,1	-0,3
Uppskjuten skatt		6,4	48,4	105,2	-54,9
Periodens/årets resultat		-165,7	-274,3	-536,9	159,1
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>					
Moderbolagets aktieägare		-165,7	-274,1	-536,6	159,5
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-0,1	-0,3	-0,4
<i>Resultat per aktie</i>					
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr		-2,17	-3,40	-7,17	1,08
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, före och efter utspädning		85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300

Periodens/årets resultat motsvarar periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Immateriella och materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	2	9 125,4	10 149,7
Rörelsefastigheter		21,4	25,8
Inventarier		14,2	17,5
Licenser		3,9	5,2
Summa immateriella och materiella anläggningstillgångar		9 164,9	10 198,3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures		276,0	352,0
Andelar i andra bolag		153,4	153,4
Övriga långfristiga fordringar		21,9	39,6
Derivat		116,7	142,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		568,0	687,8
Summa anläggningstillgångar		9 732,9	10 886,1
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Varulager		0,0	2,3
Kundfordringar		2,8	1,2
Skattefordringar		1,2	3,0
Fordringar på joint ventures		60,7	10,7
Övriga fordringar		137,9	120,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42,2	20,4
Likvida medel		80,5	298,0
Summa omsättningstillgångar		325,3	455,6
Summa tillgångar		10 058,2	11 341,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		547,9	547,9
Övrigt tillskjutet kapital		942,0	942,0
Hybridobligation		450,0	450,0
Balanserad vinst inklusive periodens/årets resultat		417,4	1 045,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 357,4	2 985,8
Kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	0,3
Totalt eget kapital		2 357,4	2 986,1
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld		435,0	540,2
Långfristiga leasingskulder		190,7	189,1
Långfristiga räntebärande skulder		4 644,5	5 109,6
Summa långfristiga skulder		5 270,2	5 838,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder		2 063,9	2 233,7
Kortfristiga leasingskulder		34,7	20,5
Leverantörsskulder		47,2	76,3
Skatteskulder		5,9	7,3
Övriga skulder		147,1	39,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131,9	138,9
Summa kortfristiga skulder		2 430,6	2 516,6
Summa skulder		7 700,8	8 355,6
Summa eget kapital och skulder		10 058,2	11 341,7

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Hybrid- obligation	Balanserad vinst		
Ingående eget kapital 2022-01-01	547,9	942,0	450,0	965,6	0,7	2 906,2
Periodens resultat				159,5	-0,4	159,1
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-30,2	-	-30,2
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-79,2	-	-79,2
Utgående eget kapital 2022-12-31	547,9	942,0	450,0	1 045,9	0,3	2 986,1
Ingående eget kapital 2023-01-01	547,9	942,0	450,0	1 045,9	0,3	2 986,1
Periodens resultat				-536,6	-0,3	-536,9
Kostnad hybridobligation	-	-	-	-42,9	-	-42,9
Beslutad utdelning stamaktier	-	-	-	-12,9	-	-12,9
Beslutad utdelning preferensaktier	-	-	-	-36,1	-	-36,1
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-91,9	-	-91,9
Utgående eget kapital 2023-12-31	547,9	942,0	450,0	417,4	-	2 357,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Förvaltningsresultat	-38,1	-13,1	-18,8	127,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	40,7	48,2	117,2	-42,8
Betald skatt	-	-0,6	-0,5	-0,6
Förändring av varulager	1,6	5,8	2,3	13,5
Förändringar av rörelsefordringar	9,2	45,6	-34,4	61,7
Förändringar av rörelseskulder	23,1	-38,7	67,9	-97,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36,4	47,3	133,1	62,0
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-70,4	-113,0	-304,4	-889,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-642,5	-45,9	-947,0	-687,9
Handpenningar, förvaltningsfastigheter	-25,0	0,1	-25,0	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter	577,8	-0,1	1 839,9	86,8
Investeringar i licenser	-	-0,2	-0,1	-0,4
Investeringar i inventarier	-0,0	-	-0,6	-2,8
Försäljning av inventarier	0,6	0,1	0,6	0,4
Utlåning till joint ventures	-16,7	-2,6	-53,6	-2,6
Investeringar i andra bolag	-	-0,0	-	-60,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-176,2	-161,7	510,0	-1 556,1
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagna lån	222,7	75,0	854,1	1 687,6
Amortering av lån	-168,7	-19,9	-1 502,4	-159,0
Amortering av leasingskuld	-8,0	-4,2	-26,2	-13,8
Transaktion derivat	-28,6	-	-96,6	-24,3
Betalning hybridobligation	-11,6	-8,3	-41,1	-28,6
Utdelning stamaktier	-	-	-12,9	-12,9
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3,2	33,6	-861,2	1 412,9
Periodens kassaflöde	-143,0	-80,9	-217,5	-81,2
Likvida medel vid periodens/årets början	223,5	378,8	298,0	379,2
Likvida medel vid periodens/årets slut	80,5	298,0	80,5	298,0

SEGMENTRAPPORTERING

Mkr	FÖRVALTNINGS- OBJEKT		PÅGÅENDE PROJEKT		OFÖRDELADE POSTER		KONCERNEN	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
RESULTATRÄKNING								
Hysesintäkter	442,0	373,1	1,7	1,6	-0,1	-0,0	443,6	374,7
Fastighetskostnader	-137,8	-127,9	-2,1	-2,7	0,4	-1,1	-139,5	-131,7
Driftsöverskott	304,3	245,2	-0,4	-1,1	0,3	-1,1	304,1	243,0
Central administration	-15,5	-16,3	-43,6	-42,7	-	-	-59,1	-59,0
Resultat från joint ventures	-	-	-	-	-76,0	71,8	-76,0	71,8
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	-	0,0	-0,4	0,0	-0,4
- varav värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	-76,0	72,2	-76,0	72,2
Räntenetto	-136,5	-85,8	-0,6	1,7	-50,7	-44,0	-187,9	-128,1
Förvaltningsresultat	152,3	143,1	-44,7	-42,1	-126,4	26,7	-18,8	127,6
Värdeförändringar								
Fastigheter, orealiserade	-238,0	-221,2	-233,1	224,6	-	-	-471,0	3,5
Fastigheter, realiserade	-25,3	-0,3	-4,1	-1,7	-	-	-29,4	-2,0
Andelar i andra bolag	-	-	-	-	-	-7,8	-	-7,8
Derivat	-15,4	-	-	-	-107,4	92,9	-122,8	92,9
Resultat före skatt	-126,4	-78,3	-281,8	180,8	-233,8	111,8	-642,0	214,3
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-	-0,1	-0,3
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-	105,2	-54,9
Periodens resultat	-	-	-	-	-	-	-536,9	159,1
BALANSRÄKNING								
Anläggningstillgångar	8 368,3	8 369,0	1 084,4	2 212,0	280,2	305,1	9 732,9	10 886,1
Omsättningstillgångar	133,1	224,8	108,7	126,8	83,6	104,0	325,3	455,6
Summa tillgångar	8 501,4	8 593,8	1 193,0	2 338,8	363,7	409,1	10 058,2	11 341,7
Långfristiga skulder	4 205,3	4 271,3	456,5	1 183,7	608,4	383,9	5 270,2	5 838,9
Kortfristiga skulder	1 251,4	1 515,8	223,1	524,4	956,1	476,4	2 430,6	2 516,6
Summa skulder	5 456,7	5 787,1	679,6	1 708,2	1 564,5	860,3	7 700,8	8 355,6
Totalt eget kapital	-	-	-	-	-	-	2 357,4	2 986,1
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	-	10 058,2	11 341,7

KONCERNENS NYCKELTAL

	2023	2022	2023	2022
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal bostäder i förvaltning	5 159	5 012	5 159	5 012
Antal bostäder i produktion	253	1 348	253	1 348
Antal bostäder i projekt	3 618	3 517	3 618	3 517
Totalt antal bostäder	9 030	9 877	9 030	9 877
Uthyrbar yta bostadsfastigheter, tkvm	154,3	155,7	154,3	155,7
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	32,8	31,5	32,8	31,5
Total uthyrbar yta, tkvm	187,1	187,2	187,1	187,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,1	98,8	97,3	97,9
Överskottsgrad, %	65,9	61,5	68,6	64,8
<i>Kassaflöden från investeringsverksamhet, Mkr</i>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	-70,4	-113,0	-304,4	-889,5
Förvärv	-657,7	-45,9	-962,2	-687,9
Avyttringar	577,8	-0,1	1 839,9	86,8
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-22,8	5,3
Soliditet, %	23,4	26,3	23,4	26,3
Belåningsgrad, %	66,7	64,7	66,7	64,7
Belåningsgrad netto, %	66,4	63,8	66,4	63,8
Genomsnittlig räntenivå, %	3,2	3,1	3,2	3,1
Räntetäckningsgrad 12 månader, ggr	-	-	1,5	1,8
Räntebindningstid, antal månader	20	23	20	23
Kapitalbindningstid, antal månader	19	23	19	23
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	1 804 800	1 804 800	1 804 800	1 804 800
Total utdelning preferensaktier, Mkr	9,0	9,0	36,1	36,1
Utdelning per preferensaktie, kr	5,00	5,00	20,00	20,00
Totalt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,68	-0,36	-1,14	0,71
Resultat per stamaktie, kr	-2,17	-3,40	-7,17	1,08
Justerat resultat per stamaktie, kr	-2,17	-3,40	-7,17	1,08
Eget kapital, Mkr	2 357,4	2 986,1	2 357,4	2 986,1
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 388,5	2 016,9	1 388,5	2 016,9
Eget kapital per stamaktie, kr	16,17	23,49	16,17	23,49
NRV, Mkr	2 675,7	3 383,5	2 675,7	3 383,5
NRV hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 706,9	2 414,3	1 706,9	2 414,3
NRV per stamaktie, kr	19,88	28,12	19,88	28,12
Tillväxt NRV per stamaktie (12 månader), %	-	-	-29,3	0,7

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Rörelsens intäkter	14,5	20,3	63,3	57,8
Rörelsens kostnader	-27,4	-24,1	-107,1	-105,8
Rörelseresultat	-12,9	-3,8	-43,8	-48,0
Resultat från finansiella poster	-94,5	-24,3	-119,3	26,5
Resultat efter finansiella poster	-107,4	-28,1	-163,1	-21,5
Bokslutsdispositioner	22,9	26,1	22,9	26,1
Resultat före skatt	-84,5	-1,9	-140,2	4,6
Skatt	23,1	4,7	19,7	-15,6
Periodens/årets resultat	-61,5	2,8	-120,5	-11,1

Periodens/årets resultat motsvarar periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för övrigt totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	3,9	5,2
Materiella anläggningstillgångar	2,5	2,6
Finansiella anläggningstillgångar	2 284,4	2 319,8
Anläggningstillgångar	2 290,8	2 327,7
Omsättningstillgångar	1 928,5	1 929,8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 219,3	4 257,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	547,9	547,9
Fritt eget kapital	733,2	945,5
Summa eget kapital	1 281,1	1 493,5
Långfristiga skulder	404,9	1 113,3
Kortfristiga skulder	2 533,2	1 650,8
Summa skulder	2 938,1	2 764,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 219,3	4 257,5

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Resultat- samt kassaflödesposter nedan avser perioden januari till och med december 2023. Jämförelseposterna avser motsvarande period föregående år. Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång i år respektive föregående år.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Hyresintäkterna ökade under perioden till 443,6 Mkr (374,7). Ökningen motsvarade en tillväxt i hyresintäkterna om 18,4 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 97,3 procent (97,9).

Ökningen av hyresintäkterna är framför allt hänförlig till hyreshöjningar samt ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period 2022. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6,7 procent varav intäkter från vidarefakturerade kostnader bidrog med 0,3 procentenheter. Under andra kvartalet reducerades beståndet som en följd av försäljningen av åtta fastigheter. Den uthyrbara ytan i K2A:s fastighetsbestånd uppgick till 187,1 tkvm den 31 december 2023 jämfört med 187,2 tkvm den 31 december 2022, vilket innebär en förändring med -0,1 procent. Det sammanlagda hyresvärdet för förvaltningsobjekten per 31 december 2023 uppgick, på årsbasis, till 475,3 Mkr (438,9), vilket motsvarar en tillväxt om 8,3 procent.

Utveckling intäkter

Mkr	2023	2022	Förändring, %
	jan-dec	jan-dec	
Studentbostäder	217,0	166,6	30,3
Hyresbostäder	161,5	150,5	7,3
Samhällsfastigheter	65,1	57,6	13,0
Totala intäkter	443,6	374,7	18,4

Fastighetskostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till 139,5 Mkr (131,7), vilket motsvarade en ökning om 5,9 procent. Ökningen är en följd av ett större fastighetsbestånd och förklaras nedan.

Fastighetskostnader jan-dec 2023

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-48,2	-33,8	-9,7	-91,7
Underhåll	-6,3	-4,1	-4,0	-14,4
Fastighetsskatt	-2,5	-1,6	-0,0	-4,1
Avskrivningar	-	-1,6	-	-1,6
Direkta fastighetskostnader	-57,0	-41,1	-13,7	-111,7
Fastighetsadministration				-27,8
Totala fastighetskostnader				-139,5

Fastighetskostnader jan-dec 2022

Mkr	Student- bostäder	Hyres- bostäder	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	-46,2	-33,1	-9,1	-88,4
Underhåll	-7,3	-4,7	-2,9	-14,8
Fastighetsskatt	-3,0	-1,0	-	-3,9
Avskrivningar	-	-1,1	-	-1,1
Direkta fastighetskostnader	-56,4	-39,8	-12,0	-108,3
Fastighetsadministration				-23,4
Totala fastighetskostnader				-131,7

Drifts- och underhållskostnader inklusive fastighetsskatt uppgick under perioden till -110,2 Mkr (-107,2) vilket motsvarar en ökning med 2,7 procent. Ökningen förklaras främst av att K2A förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med motsvarande period 2022. Under jämförelseperioden påverkades driftskostnaderna negativt med 2,1 Mkr för återställande av fastigheten Gävle Kungsbäck 2:21. Elstöd påverkade driftsöverskottet positivt för perioden med 3,4 Mkr. Driftskostnader i jämförbart bestånd ökade med 0,1 procent.

Kostnader för fastighetsadministration uppgick till -27,8 Mkr (-23,4). Ökningen är främst hänförlig till att K2A stärkt upp organisationen.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet var under perioden 304,1 Mkr (243,0), vilket motsvarade en ökning med 25,1 procent. Överskottsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 68,6 procent (64,8).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till -59,1 Mkr (-59,0), vilket motsvarade en ökning av kostnaderna med 0,1 procent. Under perioden fakturerades joint ventures totalt 8,0 Mkr för projektledningstjänster, vilket har redovisats som en kostnadsreduktion av central administration. De centrala kostnaderna fördelas över K2A:s två verksamhetsområden fastighetsförvaltning och projektutveckling och kostnaderna uppgick under perioden till -15,5 Mkr (-16,3) respektive -43,6 Mkr (-42,7). Central administration för projektutveckling har under perioden belastats med 7,3 Mkr i kostnadsförda projektkostnader.

Resultat från joint ventures

Resultatandelen under perioden uppgick till -76,0 Mkr (71,8). Förändringen jämfört med motsvarande period 2022 beror till största delen på värdeförändringar hänförliga till samägda projekt, vilka uppgick till -76,0 Mkr (72,2).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -187,9 Mkr (-128,1). Jämfört med motsvarande period föregående år har räntorna stigit, vilket har medfört högre räntekostnader.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,2 procent (3,1). Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgick till 1,5 (1,8).

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -471,0 Mkr (3,5).

Orealiserade värdeförändring fastigheter

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvaltningsobjekt	-238,0	-221,2
Pågående projekt	-233,1	224,6
Totala värdeförändringar	-471,0	3,5
Totalt i procent av ingående balans	-4,7	0,0

K2A har ränteswapavtal för lån med ett sammanlagt nominellt värde om 4 065,4 Mkr (2 075,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick under perioden till -122,8 Mkr (92,9). Värdeförändringen under fjärde kvartalet 2024 är i huvudsak en följd av att marknadsräntorna sjönk.

Aktuell och uppskjuten skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,1 Mkr (-0,3), vilket hänför sig till beräknad skattekostnad i nyförvärvade bolag. Uppskjuten skatt uppgick till 105,2 Mkr (-54,9) och har i huvudsak påverkats av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat. Bolagsskattesatsen är 20,6 procent.

Koncernens ansamlade skattemässiga underskott uppgick per 31 december 2023 till 403,7 Mkr (343,5). I koncernens balansräkning nettoredovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld i balansräkningen

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Fastigheter	508,2	583,8
Underskottsavdrag	-83,7	-70,7
Obeskattade reserver	0,6	0,1
Derivat	9,5	25,1
Övriga poster	0,4	2,0
Summa	435,0	540,2

Övrig information

Organisation och medarbetare

Vid periodens slut var totalt 50 personer (71) anställda i K2A. 48 medarbetare (51), varav 17 kvinnor (19), arbetade med projektutveckling, ekonomi, kommunikation och förvaltning med placering på K2A:s huvudkontor i Stockholm eller i orter där K2A har förvaltningsobjekt. Resterande 2 medarbetare (20) avser personal i K2A Trähus.

Väsentliga transaktioner med närstående under perioden

Koncernen fakturerades under perioden projektlednings-tjänster av Samhed Fastighets AB, Ljungskär AB, Ludwig Holmgren Capital AB och C Interior Design AB för totalt 5,7 Mkr (11,6), varav 5,4 Mkr (6,9) fakturerats moderbolaget. Bolagen ägs i sin tur av personer som äger eller är närstående till person som äger aktier i K2A. Koncernen fakturerades under perioden tjänster avseende löpande legal rådgivning av Advokatfirman Lindahl för 4,3 Mkr (2,9), varav 2,2 Mkr (1,5) fakturerats moderbolaget. Sten Gejrot är styrelseordförande i K2A och är delägare i Advokatfirman Lindahl.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.



FINANSIERING

Riskbegränsningar

K2A ska ha en begränsad finansiell risk. K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk. K2A:s övergripande finansiella riskbegränsningar avser:

- Belåningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt överstiga 70 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte långsiktigt understiga 1,5 gånger.

Tillgångar och eget kapital

K2A hade den 31 december 2023 tillgångar till ett värde om 10 058 Mkr (11 342), varav förvaltningsfastigheter utgjorde 9 125 Mkr (10 150).

Likvida medel uppgick per balansdagen till 80 Mkr (298). Eget kapital uppgick till 2 357 Mkr (2 986). Vid tidpunkten för offentliggörandet av denna rapport uppgick tillgängliga likvida medel till cirka 180 Mkr.

Räntebärande skulder

K2A hade den 31 december 2023 räntebärande skulder (exklusive leasingsskulder) om 6 708 Mkr (7 343). Belåningsgrad netto för koncernen uppgick till 66,4 procent (63,8).

Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 3,2 procent (3,1). Skuldernas realiserbara verkliga värde avviker inte väsentligt från redovisat värde.

Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 20 månader (23) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 19 månader (23). K2A har ränteswapavtal om 4 065 Mkr (2 075).

Den amortering som skall betalas de kommande tolv månaderna uppgick vid periodens utgång till 80,2 Mkr (80,1). Periodiserade transaktionskostnader om 7,4 Mkr (15,6) har reducerat räntebärande skulder i balansräkningen.

Räntestruktur	Mkr	Andel, %
Fasträntelån	1 872	27,9
Räntesäkrade lån	4 065	60,5
Lån med rörlig ränta	778	11,6
Summa	6 716	100,0

Ränteswappar löptid	Nominellt belopp, Mkr	Fast räntenivå (snitt), %
2025	1 900	0,94
2026	1 690	1,33
2028	475	0,21
Summa/snitt	4 065	1,02

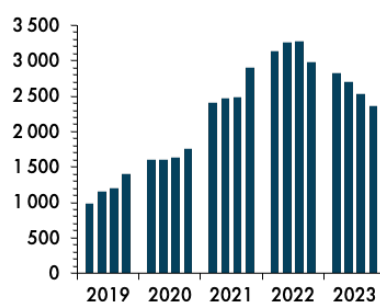
RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING PER BOKSLUTSDAGEN

Förfalloår	Räntebindning		Kapitalbindning, Mkr		
	Lånevolym, Mkr	Ränta, %	Avtalsvolym	Utnyttjat	Ej utnyttjat
Rörlig	778	6,48	-	-	-
2024	472	1,55	2 036	2 023	14
2025	3 006	2,55	3 121	3 121	-
2026	1 984	3,30	1 224	1 224	-
2028	475	2,58	349	349	-
Summa/genomsnitt	6 716	3,16	6 729	6 716	14

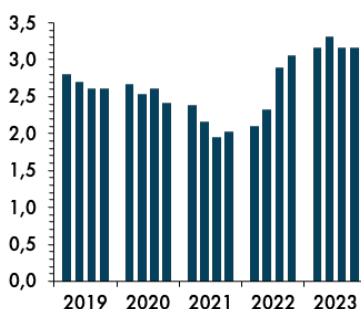
GRÖNA OBLIGATIONSÅN OCH HYBRIDOBIGATIONSÅN

Seniora icke säkerställda, gröna obligationer	Emissions-datum	Förfallo-datum	Tid till förfall, år	Nom. belopp Mkr	Räntebas	Räntemarginal, procent	Aktuell ränta, procent
MTN 101	2021-06-01	2024-06-01	0,4	400	Stibor 3M	3,25	7,32
MTN 102	2021-10-01	2025-04-01	1,3	400	Stibor 3M	3,00	7,18
MTN 103	2022-03-18	2024-12-18	1,0	300	Stibor 3M	4,40	8,44
Totalt emitterat belopp				1 100			
Hybridobligationer	2021-01-21	2026-04-21 (First Call Date)		450	Stibor 3M	5,95	10,04
Totalt emitterat belopp				450			

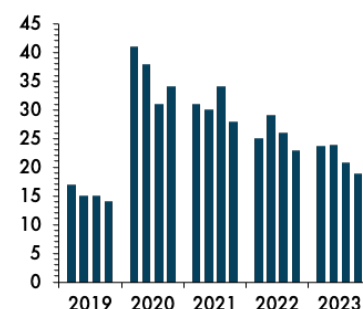
Eget kapital, Mkr



Genomsnittlig ränta, %



Räntebindningstid, månader



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) följer de av EU antagna IFRS Standards. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter som i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning för juridiska personer, och upprättar sin delårsrapport enligt årsredovisningslagens 9 kapitel.

Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Not 2 Förvaltningsfastigheter

Värdering av fastigheter sker varje kvartalsslut av oberoende fastighetsvärderare. Känslighetsanalys avseende redovisade värden finns i avsnittet Möjligheter och risker på sidan 25. För ytterligare information om K2A:s värderingsmetod se not 15 i årsredovisningen för 2022.

Fastighetsrelaterade antaganden - värdering

Nyckeltal, %	2023-12-31	2022-12-31
Diskonteringsränta bostäder	6,4	5,9
Diskonteringsränta samhällsfastigheter	8,0	7,6
Direktavkastningskrav		
Bostäder	4,2	3,7
Samhällsfastigheter	5,9	5,4
Vägt genomsnitt	4,4	3,9

Fastighetsbeståndets värde har minskat med -1 043,9 Mkr jämfört med den 31 december 2022. Minskningen förklaras främst av försäljning och frånträde av åtta förvaltningsobjekt under andra kvartalet 2023 om totalt 1 265 Mkr (före transaktionskostnader och justering för mindre avvikelser i frånträdesbalans).

Under perioden har 1 528,4 Mkr (1 601,0) överförts (utan vederlag) från segmentet Pågående projekt till Förvaltningsobjekt. I verkligt värde för förvaltningsfastigheter och pågående projekt inkluderas nyttjanderättsvärdet av tomträttsavtal, hyreskontrakt och övriga nyttjanderätter, i enlighet med IFRS 16, med 204,9 Mkr (120,6).

Förändring av fastighetsbeståndet jan-dec 2023

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	8 369,0	1 780,7	10 149,7
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Tillgångsförvärv via dotterbolag	-	974,1	974,1
Försäljningar	-1 393,6	-467,4	-1 860,9
Investeringar	23,1	299,8	322,9
Förvärv/förlängning	104,6	-64,7	40,0
Nyttjanderättstillgångar			
Värdeförändringar			
Orealiserade	-217,6	-233,1	-450,7
Realiserade	-25,3	-4,1	-29,4
Nyttjanderättstillgångar	-20,4	-	-20,4
Omklassificering	1 528,4	-1 528,4	-
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 368,4	757,0	9 125,4

Förändring av fastighetsbeståndet jan-dec 2022

Verkligt värde, Mkr	Förvaltningsobjekt	Pågående projekt	Totalt
Fastighetsbestånd i början av perioden	6 732,3	1 726,1	8 458,4
Förvärv av fastigheter	44,8	17,5	62,3
Tillgångsförvärv via dotterbolag	227,7	420,1	647,8
Försäljningar	-85,8	-1,0	-86,8
Investeringar	20,3	932,9	953,3
Förvärv/förlängning	50,1	63,2	113,3
Nyttjanderättstillgångar			
Värdeförändringar			
Orealiserade	-211,6	224,6	13,1
Realiserade	-0,3	-1,7	-2,0
Nyttjanderättstillgångar	-9,6	-	-9,6
Avskrivningar	-	-	-
Omklassificering	1 601,0	-1 601,1	-0,0
Fastighetsbestånd i slutet av perioden	8 369,0	1 780,7	10 149,7

Not 3 Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser inträffade efter periodens utgång.

MÖJLIGHETER OCH RISKER

Möjligheter och risker i kassaflödet

K2A:s kassaflöde påverkas främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas i sin tur främst av utvecklingen av hyresvärdet, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt räntekostnader.

Känslighetsanalys - kassaflödet¹

	Förändring	Effekt på kassaflödet, Mkr
Hyresvärde	+/- 5 procent	+/- 25
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 5
Fastighetskostnader	+/- 10 procent	-/+ 13
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	-/+ 10

1) Hyresintäkter, uthyrningsgrad och fastighetskostnader beräknas på de senaste 12 månadernas utfall. Känslighetsanalys för räntekostnader inkluderar effekt av derivat.

Finansiell risk

K2A:s mest betydande finansiella risker utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk definieras som en icke påverkbar räntekostnadsökning. Ränterisk uttrycks som kostnadsförändringen för de räntebärande skulderna, uttryckt i kronor, om räntan förändras med en (1) procentenhet. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallande lån försvåras eller sker till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att K2A inte har tillräcklig betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. K2A behöver tillgång till likviditet för att finansiera pågående projekt, drift av verksamheten samt betala räntor och amorteringar. K2A:s tillväxtmål förutsätter god tillgång till likvida medel så att flera projekt kan startas och drivas parallellt.

Redovisat värde på fordringar, likvida medel, leverantörs-skulder, räntebärande skulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av realiserbart verkligt värde.

Operativa risker

Hyresintäkter och vakanser, ökade fastighetskostnader, projektstyrning samt risker relaterade till pandemier är de operativa risker K2A har identifierat och beskriver tillsammans med hantering av riskerna i bolagets senaste årsredovisning.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

K2A redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultat-räkningen. Värdeförändringar av fastigheter har, historiskt för K2A, haft betydande påverkan på periodens/årets resultat och bidrar till att resultatet kan bli mer volatilt. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav.

En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

Väsentlig icke observerbar indata för värdering till verkligt värde

	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra år 16, kr/kvm	2 855	3 590
Aktuell hyra, kr/kvm	2 086	2 608
Återstående längd på hyreskontrakt, år	7,3	e.t.
Förväntad långsiktig vakans år 16, %	3,9	1,6
Aktuell vakans, %	5,3	2,2
Förväntat normaliserat driftnetto år 16, kr/kvm	2 341	2 668
Diskonteringsränta, %	8,0	6,4
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde år 16, %	5,9	4,3

Känslighetsanalys värdeförändringar, Mkr ¹	Förändring, %	Samhälls-fastigheter	Bostäder
Förväntad normaliserad hyra	+/- 5	+/- 25	+/- 251
Förväntad långsiktig vakans	+/- 3	-/+ 15	-/+ 151
Förväntade fastighetskostnader	+/- 5	-/+ 4	-/+ 60
Diskonteringsränta	+/- 0,25	-23/+23	-184/+191
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	+/- 0,25	-17/+18	-210/+238

1) Segmentet pågående projekt ingår inte i sammanställningen.

Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller projektledning, hyres-administration samt koncern- och bolagsredovisning. Moderbolaget ansvarar även för frågor gentemot kreditmarknaden, såsom upplåning och finansiell riskhantering, samt ansvarar för rapportering och information till aktiemarknaden. Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet vilket innebär att moderbolaget är utsatt för de risker och möjligheter som angivits för koncernen.

AKTIEN OCH ÄGARE

Bolaget har fyra olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D samt preferensaktier. Stamaktier av serie A berättigar till tio röster per aktie medan stamaktier av serie B och D samt preferensaktier berättigar till en röst per aktie.

Stamaktier av serie A och D är inte upptagna till handel på någon börs eller marknadsplats. Stamaktier av serie B (kortnamn K2A B) samt preferensaktier (kortnamn K2A PREF) är noterade på NASDAQ Stockholms huvudlista sedan 20 juni 2019.

STÖRSTA AKTIEÄGARE VID PERIODENS UTGÅNG

	A-aktier	B-aktier	D-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	% av totalt antal aktier	% av totalt antal röster
Johan Knaust med bolag	2 841 840	15 453 015	6 806 160	93 085	25 194 100	28,7	27,7
Johan Ljungberg med bolag	2 412 000	9 289 661	-	13 864	11 715 525	13,4	18,3
Johan Thorell med bolag	2 412 000	6 666 496	-	19 499	9 097 995	10,4	16,8
Claes-Henrik Julander med bolag	2 176 800	5 194 622	-	17 659	7 389 081	8,4	14,7
SEB Fonder	-	5 048 480	-	-	5 048 480	5,8	2,8
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	4 238 190	-	-	4 238 190	4,8	2,3
Enter Sverige	-	3 230 913	-	-	3 230 913	3,7	1,8
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	2 543 207	-	-	2 543 207	2,9	1,4
Ludwig Holmgren	762 000	1 195 419	-	2 032	1 959 451	2,2	4,8
Humle fonder	-	1 530 671	-	-	1 530 671	1,7	0,8
Swedbank Försäkring	-	1 364 312	-	15 071	1 379 383	1,6	0,8
Swedbank Fonder	-	1 260 000	-	-	1 260 000	1,4	0,7
Cliens Kapitalförvaltning	-	1 033 261	-	-	1 033 261	1,2	0,6
Diskretionär fond	-	921 593	-	-	921 593	1,1	0,5
Avanza Pension	-	731 524	-	170 799	902 323	1,0	0,5
SEB Försäkring	-	677 001	-	14 991	691 992	0,8	0,4
Handelsbanken Liv	-	663 371	-	2 120	665 491	0,8	0,4
LK Finans	-	636 999	-	-	636 999	0,7	0,3
Handelsbanken Fonder	-	392 951	-	-	392 951	0,4	0,2
Christian Lindberg	-	375 000	-	-	375 000	0,4	0,2
Övriga	-	6 007 814	-	1 455 680	7 463 494	8,5	4,1
Summa	10 604 640	68 454 500	6 806 160	1 804 800	87 670 100	100,0	100,0

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentligaste risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de dotterbolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 14 februari 2024
K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Sten Gejrot
Styrelseordförande

Ludwig Holmgren
Styrelseledamot

Claes-Henrik Julander
Styrelseledamot

Johan Knaust
Vd och styrelseledamot

Ingrid Lindquist
Styrelseledamot

Johan Ljungberg
Styrelseledamot

Johan Thorell
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat (för de senaste 12 månaderna) i procent av eget kapital per balansdagen. Avkastning på eget kapital används för att belysa K2A:s förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avrundningar

Då belopp har avrundats till Mkr kan det uppstå avvikelser vid summeringar.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till totala tillgångar. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga räntebärande skulder. Samtliga poster avser balansdag. Belåningsgrad används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Belåningsgrad netto

Nettoskuld i förhållande till totala tillgångar justerat för likvida medel vid periodens utgång. Belåningsgrad netto används för att belysa K2A:s finansiella risk.

Direktavkastningskrav

Avkastningskravet på restvärdet. Direktavkastningskrav är ett relevant nyckeltal för att ta ställning till rimligheten i hur fastigheterna värderas.

Driftsöverskott

Hyresintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala kostnader, finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen samt hybridobligation, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Eget kapital per aktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

NRV

Långsiktigt substansvärde. Redovisat eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt. NRV används för att ge intressenter information om K2A:s långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

NRV hänförligt till stamaktieägare

NRV reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier och hybridobligationer. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 287,50 kronor multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 287,50 kronor motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. NRV hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor andel av NRV som bedöms vara hänförlig till stamaktieägare efter att andelen hänförlig till innehavare av preferensaktier, hybridobligationer samt innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

NRV per stamaktie

NRV hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. NRV per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets NRV hänförligt till stamaktieägarna per aktie.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och kostnad hänförligt till hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktpotential.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning som börsnoterade företag inom EU ska tillämpa från och med 2005.

Justerat resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Nettoskuld

Justerad räntebärande skuld reducerad med likvida medel.

Resultat per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning samt avdrag för kostnader för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per aktie. Mättet är definierat i IFRS.

Räntebärande skuld exklusive leasing

Räntebärande skulder reducerade med korta och långa leasingskulder.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för central administration hänförligt till förvaltning i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att för att belysa K2A:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Uthyrbar yta

Total area som är tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. Nyttillkomna förvaltningsfastigheter exkluderas från beräkningen i kvartalet de tillkommit samt kvartalet därefter. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal (ESMA/2015/1415). Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i K2A:s fall IFRS eller Årsredovisningslagen. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för beräkningen av de alternativa nyckeltalen. Se föregående avsnitt för definitioner och syften med nyckeltalen.

Mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat per stamaktie				
Förvaltningsresultat	-38,1	-13,1	-18,8	127,6
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-11,5	-8,7	-42,9	-30,2
Justerat förvaltningsresultat	-58,6	-30,9	-97,8	61,3
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,68	-0,36	-1,14	0,71
Resultat per stamaktie (IFRS-mått)				
Resultat efter skatt	-165,7	-274,3	-536,9	159,1
Utdelning preferensaktier	-9,0	-9,0	-36,1	-36,1
Kostnad hybridobligation	-11,5	-8,7	-42,9	-30,2
Resultat efter utdelning preferensaktier samt kostnad hybridobligation	-186,2	-292,0	-615,9	92,8
Viktat genomsnittligt antal stamaktier	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Justerat resultat per stamaktie, kr	-2,17	-3,40	-7,17	1,08
Resultat per stamaktie, kr	-2,17	-3,40	-7,17	1,08
Eget kapital per stamaktie				
Eget kapital	2 357,4	2 986,1	2 357,4	2 986,1
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,3	-	-0,3
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare	1 388,5	2 016,9	1 388,5	2 016,9
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
Eget kapital per stamaktie, kr	16,17	23,49	16,17	23,49
NRV per stamaktie				
NRV	1 706,9	2 414,3	1 706,9	2 414,3
Antal stamaktier vid periodens slut	85 865 300	85 865 300	85 865 300	85 865 300
NRV per stamaktie, kr	19,88	28,12	19,88	28,12
Överskottsgrad				
Hysesintäkter	116,1	105,0	443,6	374,7
Driftsöverskott	76,5	64,6	304,1	243,0
Överskottsgrad, %	65,9	61,5	68,6	64,8
Avkastning på eget kapital				
Resultat efter skatt, rullande 12 mån	-536,9	159,1	-536,9	159,1
Eget kapital utgående balans	2 357,4	2 986,1	2 357,4	2 986,1
Avkastning på eget kapital, %	-22,8	5,3	-22,8	5,3
Soliditet				
Eget kapital	2 357,4	2 986,1	2 357,4	2 986,1
Totala tillgångar	10 058,2	11 341,7	10 058,2	11 341,7
Soliditet, %	23,4	26,3	23,4	26,3

AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

FORTSÄTTNING

Mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Räntebärande skuld exklusive leasing				
Långfristiga räntebärande skulder	4 644,5	5 109,6	4 644,5	5 109,6
Långfristiga leasingsskulder	190,7	189,1	190,7	189,1
Kortfristiga räntebärande skulder	2 063,9	2 233,7	2 063,9	2 233,7
Kortfristiga leasingsskulder	34,7	20,5	34,7	20,5
Räntebärande skuld	6 933,7	7 552,9	6 933,7	7 552,9
Leasingsskulder	-225,3	-209,6	-225,3	-209,6
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 708,3	7 343,3	6 708,3	7 343,3
Nettoskuld				
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 708,3	7 343,3	6 708,3	7 343,3
Likvida medel	-80,5	-298,0	-80,5	-298,0
Nettoskuld	6 627,8	7 045,3	6 627,8	7 045,3
Belåningsgrad				
Räntebärande skuld exklusive leasing	6 708,3	7 343,3	6 708,3	7 343,3
Totala tillgångar	10 058,2	11 341,7	10 058,2	11 341,7
Belåningsgrad, %	66,7	64,7	66,7	64,7
Belåningsgrad netto				
Nettoskuld	6 627,8	7 045,3	6 627,8	7 045,3
Totala tillgångar minus likvida medel	9 977,7	11 043,7	9 977,7	11 043,7
Belåningsgrad netto, %	66,4	63,8	66,4	63,8
Räntetäckningsgrad, 12 månader				
Driftsöverskott	-	-	304,1	243,0
Centrala administrationskostnader, förvaltning	-	-	-15,5	-16,3
Räntenetto	-	-	-187,9	-128,1
Räntetäckningsgrad (12 månader), gånger	-	-	1,5	1,8
NRV				
Eget kapital	2 357,4	2 986,1	2 357,4	2 986,1
Derivat	-116,7	-142,9	-116,7	-142,9
Uppskjuten skatt	435,0	540,2	435,0	540,2
NRV	2 675,7	3 383,5	2 675,7	3 383,5
Avdrag för innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,3	-	-0,3
Avdrag för värdet av preferensaktier	-518,9	-518,9	-518,9	-518,9
Avdrag hybridobligation	-450,0	-450,0	-450,0	-450,0
NRV hänförligt till stamaktieägare	1 706,9	2 414,3	1 706,9	2 414,3
Tillväxt NRV per stamaktie, 12 månader				
IB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	28,12	27,91
UB NRV hänförligt till stamaktieägare, kr	-	-	19,88	28,12
Tillväxt NRV per stamaktie, %	-	-	-29,3	0,7

KALENDARIUM

FINANSIELLA RAPPORTER OCH BOLAGSHÄNDELSE

Årsredovisning 2023 publiceras på www.k2a.se	3 april 2024
Delårsrapport Q1 januari-mars 2024	25 april 2024
Årsstämma	25 april 2024
Delårsrapport Q2 januari-juni 2024	17 juli 2024
Delårsrapport Q3 januari-september 2024	13 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	13 februari 2025

PREFERENSAKTIEUTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 mars 2024
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	8 mars 2024
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 mars 2024

FÖRESLAGEN PREFERENSAKTIEUTDELNING

Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	5 juni 2024
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 juni 2024
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 juni 2024
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 september 2024
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 september 2024
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 september 2024
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 december 2024
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 december 2024
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 december 2024
Sista dag för handel inklusive rätt till utbetalning av utdelning	6 mars 2025
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 mars 2025
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	13 mars 2025

För ytterligare information vänligen kontakta:

Johan Knaust, vd, 0707-40 04 50, johan.knaust@k2a.se

Christian Lindberg, vice vd, 0707-23 39 48, christian.lindberg@k2a.se

Ola Persson, CFO, 0708-32 99 93, ola.persson@k2a.se

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner försorg, för offentliggörande den 14 februari 2024.



K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ)

Nybrogatan 59, 114 40 Stockholm, info@k2a.se, www.k2a.se, org.nr 556943-7600